



**University of  
Zurich<sup>UZH</sup>**

**Zurich Open Repository and  
Archive**

University of Zurich  
University Library  
Strickhofstrasse 39  
CH-8057 Zurich  
[www.zora.uzh.ch](http://www.zora.uzh.ch)

---

Year: 2012

---

## **Ältere Menschen als Benachteiligte der Gentrifizierung?**

Seifert, Alexander

**Abstract:** Welches Bild kann zur Abwanderung älterer Personen aus gentrifizierten Gebieten aus internationalen und Stadtzürcher Studien gezeichnet werden? Der kurze Bericht beinhaltet eine systematische Literaturrecherche und ein Studienvergleich sowie eine Auswertung der Bevölkerungsbefragung der Stadt Zürich und der statistischen Daten der Stadt Zürich.

Posted at the Zurich Open Repository and Archive, University of Zurich

ZORA URL: <https://doi.org/10.5167/uzh-89495>

Scientific Publication in Electronic Form

Published Version

Originally published at:

Seifert, Alexander (2012). Ältere Menschen als Benachteiligte der Gentrifizierung? Zürich: Zentrum für Gerontologie.



**Universität  
Zürich<sup>UZH</sup>**

**Zentrum für Gerontologie**

---

## **Ältere Menschen als Benachteiligte der Gentrifizierung?**

**Welches Bild kann zur Abwanderung älterer Personen aus gentrifizierten Gebieten aus internationalen und Stadtzürcher Studien gezeichnet werden?**

Alexander Seifert

August 2012

## **Ältere Menschen als Benachteiligte der Gentrifizierung?**

**Welches Bild kann zur Abwanderung älterer Personen aus gentrifizierten Gebieten aus internationalen und Stadtzürcher Studien gezeichnet werden?**

Alexander Seifert

Zürich

August 2012

## **Inhalt**

1. Einleitung.....	3
2. Die Bedeutung des Alters der Bewohnerschaft innerhalb der Gentrifizierung .....	4
3. Verdrängung aus gentrifizierten Stadtquartieren – sind ältere Bewohner(innen) durch ihre Ortsgebundenheit besonders vulnerabel? .....	8
4. Verdrängung älterer Bewohner(innen) aus gentrifizierten Stadtquartieren – was sagen empirische Studien dazu? .....	11
5. Verdrängung älterer Bewohner(innen) aus gentrifizierten Stadtquartieren – was zeigt das Beispiel Zürich?.....	16
6. Schlussbemerkungen.....	23
Literaturverzeichnis .....	24

## 1. Einleitung

Der vom englischen Wort „gentry“ (vornehme Bürgerschaft) abgeleitete Begriff „Gentrification“, zu Deutsch „Gentrifizierung“, ist seit 40 Jahren zum festen Bestandteil stadtsoziologischer Literatur geworden. Eingeführt von Ruth Glass (1964) hat der Begriff eine stetige Präsenz in der Fachliteratur und öffentlichen wie stadtpolitischen Debatte. Mit dem Begriff wird die soziale, bauliche und symbolische Veränderung (Aufwertung) eines Stadtgebiets beschrieben. Seit Ruth Glass haben viele internationale Autor(inne)n versucht, Gentrifizierungsprozesse in ihren jeweiligen lokalen urbanen Räumen empirisch zu belegen, um damit auch auf Verdrängungsprozesse von bestimmten Bevölkerungsgruppen hinzuweisen. Auch wenn die Forschung diverse empirische Fallstricke (Messbarkeit) mit sich bringt, stellen zahlreiche Forscher(innen) fest, dass mit einer Gentrifizierung eines Stadtgebiets auch eine Veränderung der Bewohnerschaft einhergehen kann, die im Extremfall bis zu einem mehrheitlichen Austausch der Bewohnerschaft führen kann. Die davon betroffenen Bevölkerungsgruppen sind vorwiegend Personen, welche über wenige ökonomische und soziale Ressourcen verfügen, konkret: Arme, Ausländer, Alte. Für die vorliegende Seminararbeit soll die Bevölkerungsgruppe der älteren Menschen betrachtet und untersucht werden. Hierbei soll die Frage beantwortet werden, inwieweit diese Gruppe von Gentrifizierungsprozessen betroffen ist und ob sich direkte Verdrängungsprozesse beobachten lassen. Zur Beantwortung der Frage sollen ausgewählte internationale Forschungsstudien und Schweizer Erhebungen herangezogen werden. Stadtzürcher Studien und Daten werden insbesondere einfließen, um die Forschungsfrage am Beispiel von zwei ausgewählten Stadtquartieren (Langstrasse und Seefeld) exemplifiziert zu beantworten.

Es ergeben sich folgende Forschungsunterfragen:

- a. Welche Rolle spielt das Alter der Bewohner(innen) bei der Gentrifizierung?
- b. Warum sind ältere Menschen besonders vulnerabel bei Verdrängungsprozessen?
- c. Welche empirisch belegbaren Ergebnisse werden zur Verdrängung älterer Menschen international und in Zürich angeführt?

## 2. Die Bedeutung des Alters der Bewohnerschaft innerhalb der Gentrifizierung

Nicht nur die Erhebung von Verdrängungsprozessen ist schwierig und stark diskutiert (vgl. Atkinson 2000b; Rohlinger 1990), sondern auch die eindeutige Definition des Gentrifizierungsprozesses, da städtische Aufwertungsprozesse mit diversen Dimensionen (z.B. baulichen, sozialen, infrastrukturellen und symbolischen Veränderungen) einhergehen (vgl. Holm 2012). Für den deutschen Sprachraum hat sich die kurze, aber prägnante Definition von Friedrichs durchgesetzt: „[Gentrification] ist definiert als Aufwertung eines Wohngebietes in sozialer und physischer Hinsicht.“ (2000, S. 59) Damit geht oft der „Austausch einer statusniedrigeren Bevölkerung durch eine statushöhere in einem Wohngebiet“ (ebd. 1996, S. 14) einher – was für die soziologische Forschung und die öffentliche Debatte sehr interessant ist. Neben den möglichen positiven Folgen (wie z.B. Stadterneuerung, Infrastrukturverbesserung, soziale Durchmischung des Quartiers vgl. Friedrichs 2000, S. 66) ergeben sich auch negative Folgen; gerade dann „wenn Gentrification zur rigorosen Verdrängung der ansässigen Bevölkerung führt und damit sozial schwächeren Schichten durch Entwurzelung aus dem bisherigen Milieu neue Belastungen aufgebürdet werden, die für die Betroffenen den ‚Trend nach unten‘ fördern“ (Busse 1990, S. 208f.)<sup>1</sup>. Bezogen auf den gewählten Fokus „ältere Quartiersbewohnerschaft“ konstatierte Friedrichs als eine der wichtigsten negativen Folgen „eine Verdrängung älterer und einkommensniedriger Haushalte aus dem Wohngebiet“ (2000, S. 66).

Die anderen Bevölkerungsmerkmale einmal ausgeblendet, ergibt sich die Frage, welche Bedeutung speziell die Dimension Alter einnimmt. Dies soll am idealtypischen Phasenmodell der Gentrifizierung von Friedrichs (vgl. 2000, S. 59-62; vgl. Clay 1979) systematisch veranschaulicht werden. Das Modell beinhaltet vier aufeinanderfolgende Phasen einer baulichen, sozialen und symbolischen Aufwertung eines Stadtquartiers und den damit verbundenen Austausch der Bewohnerschaft. Die einzelnen Phasen sollen nicht bis ins Detail genau beschrieben werden, da die Einzelheiten bei den angegebenen Autoren nachgelesen werden können; vielmehr sollen ausgewählte Phasencharakteristiken betrachtet werden.

Ausgangssituation der Gentrifizierung sind vorwiegend innerstadtnahe ältere Wohnquartiere (teilweise bereits städtische Sanierungsgebiete) mit einem überwiegend schlechten Gebäudezustand, niedrigen Bodenpreisen/Mieten und Wohnungen, welche mehrheitlich von status-

---

<sup>1</sup> Siehe Friedrichs 2000, S. 66 für weitere Folgen.

niedrigen und älteren Bewohnern bewohnt werden. Für europäische innerstadtnahe Quartiere hat Frey (1996) Anfang der 1990er-Jahre den Begriff der A-Stadt (Alte, Arbeitslose, Ausländer und Asoziale) geprägt und verdeutlicht damit die fehlende Attraktivität und soziale Durchmischung dieser Wohngebiete. Die Gruppe der „Älteren“ kategorisiert Friedrichs als Anwohner(innen), welche 65 Jahre und älter sind (2000, S. 62).

In der ersten Phase der Gentrifizierung ziehen die sogenannten „Pioniere“ in das Gebiet. Sie verfügen meist über einen höheren sozialen Status. Viele von ihnen sind Studenten, Künstler oder Freischaffende, welche in freie oder frei werdende Wohnungen einziehen und von den günstigen Mieten, aber auch von dem Flair des Wohnquartiers angezogen werden. Nach Friedrichs Untersuchungen sind die Pioniere junge, gut ausgebildete und kinderlose Personen im Alter von 18 bis 25 Jahren (2000, S. 62).

In einer darauffolgenden Phase ziehen weitere Pioniere ein und mit ihnen die den Fachbegriff prägende Gruppe der „Gentrifier“. Sie kennzeichnen sich durch eine hohe Schulbildung, höhere Einkommen und einen hohen Level an kulturellem Kapital aus. Sie kommen meist als Paarhaushalte (mit oder ohne Kinder). Beschrieben werden sie als eher risikoscheu, da sie erst in ein Stadtteil einziehen, wenn die Wandlung zu einem „guten“ Wohngebiet abzusehen ist und sich Investitionskosten rechtfertigen. Sie lieben das Flair des sich verändernden Stadtquartiers, das ihrem eigenen urbanen Lebensstil entspricht (vgl. Blasius 1990; vgl. Rössel & Hoelscher 2012; vgl. Hermann & Leuthold 2002). Durch die ersten Investitionen und vermehrten Zuzüge wird das Quartier auch für Investoren interessant, und es entstehen neben baulichen Modernisierungen neue Geschäfte und Infrastrukturen, welche das gesamte Gebiet in der Stadt bekannter macht. Die Gentrifier werden von Friedrichs (2000, S. 62) als alterstypische Gruppe der Berufstätigen typologisiert, die vor oder in der Phase der Familiengründung stehen. So sind die Gentrifier meist zwischen 26 und 45 Jahren alt, was sich auch bei Schweizer Untersuchungen gezeigt hat (vgl. Rérat, 2012a, S. 229). Erste Anzeichen einer Verdrängung alteingesessener Bewohner(innen) zeigen sich bereits in dieser Phase, da Mieterhöhungen (meist nach Modernisierungen) nicht mehr von den älteren Mietern bezahlt werden können.

In der dritten Phase ziehen vermehrt Gentrifier ein, die auf das Gebiet aufmerksam geworden sind. Bodenpreise und Mieten steigen weiter und Modernisierungen sowie Spekulationen und Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen nehmen zu. Neue Geschäfte, die sich an

der neuen Kundschaft orientieren, entstehen und das Quartier erhält einen neuen Charakter. Interessanterweise reagieren nach Friedrichs (2000, S. 60) gerade ältere Bewohner überwiegend positiv auf die ersten Veränderungen des Quartierbilds (Modernisierung der Bausubstanz und Infrastruktur), obwohl gerade sie, neben den Pionieren, die Personengruppe sind, die von Aufwertungsprozessen und damit verbundenen Mietpreissteigerungen direkt betroffen wäre.

Die vierte und letzte Phase im Modell ist gekennzeichnet durch einen zunehmenden und fast ausschliesslichen Zuzug von Gentrifiern mit durchschnittlich höherem Einkommen als die Gentrifier der vorherigen Phase. Sie sind besonders risikoscheu und bringen meist Kinder und eine hohe Investitionsbereitschaft mit. Die Bodenpreise steigen weiter und das Gebiet entwickelt sich zu einer sicheren Kapitalanlage und zu einem attraktiven Wohngebiet mit positivem Ruf auch ausserhalb der Stadtgrenzen. Alteingesessene ältere Haushalte und Pioniere ziehen vermehrt aus. Es hat sich nun ein Austausch der Bewohnerschaft ergeben: Statusniedrigere Bewohner(innen) ziehen aus und machen Platz für statushöhere Mieter/Eigentümer. In diesem klassischen Modell gehören zu den statusniedrigeren Bewohnern auch die älteren Menschen, sodass diese dann nach einer Gentrifizierung weniger häufig im Quartiersbild vertreten sein werden. Der Austausch der Generationen erfolgt daher ähnlich wie die bauliche Veränderung: Nicht nur die Häuser werden jünger (im Sinne von Modernisierungen und Neubauten), sondern auch deren Bewohner(innen).

Warum sind ältere Bewohner(innen) innerhalb des vorgestellten theoretischen Phasenmodells besonders betroffen von Verdrängungen? Die Antwort liegt in der Kombination der Faktoren „Alter“ und „Einkommen“. Die Chancen, einer räumlichen Verdrängung zu entgehen oder sich gegen diese zu wehren, sind nach einer Untersuchung aus Hamburg abhängig vom ökonomischen, sozialen und kulturellen Kapital (vgl. Alisch & zum Felde 1990, S. 295; vgl. Holm & Zunzer 2002, S. 249ff.). In den von Friedrichs (2000) vorgestellten Stadtgebieten wohnen alte und einkommensschwache Menschen. Hier ergibt sich auch eine Kombination: Es leben vermehrt ältere Menschen in den sanierungsbedürftigen Wohnquartieren, weil sie (erstens) bereits schon länger hier wohnen (meist alte Arbeiterviertel) und weil sie (zweitens) meist selber weniger finanzielle Ressourcen (fixe Rente, wenig Vermögen) zur Verfügung haben, um eine bessere Wohnung zu bezahlen. Auch konnte anhand einer Stadtzürcher Untersuchung gezeigt werden, dass Personen ab 60 Jahren nicht nur länger in ihren Wohnungen leben als jüngere, sondern sie auch durchschnittlich weniger Miete für ihre Wohnung zahlen,



da sie zumeist noch günstige ältere Mietverträge haben (vgl. Seifert & Schelling 2012, S. 26f.). Dies berücksichtigend kann vermutet werden, dass gerade diese älteren Menschen von einer gentrifizierungsbedingten Verdrängung durch Mietsteigerungen betroffen wären. Hierzu stellvertretend für andere Autoren der Gentrifizierungsforschung ein Zitat von Singelakis: “[I]n any study of gentrification, elderly people are bound to appear as victims of displacement: they tend to reside in central cities, have lived in their apartment units for long periods, and cannot absorb the costs of increased rents due to their dependence on fixed incomes.” (1990, S. 659) Ob dieses Bild der Verdrängung empirisch belegbar ist, sollen die nachfolgenden Kapitel 4 und 5 versuchen zu klären. Vorerst wird aber die Frage im Kapitel 3 geklärt, ob ältere Menschen besonders vulnerabel bei räumlichen Verdrängungsprozessen reagieren.

### **3. Verdrängung aus gentrifizierten Stadtquartieren – sind ältere Bewohner(innen) durch ihre Ortsgebundenheit besonders vulnerabel?**

Unter „Verdrängung“ versteht Atkinson, einer der bekanntesten englischen Gentrifizierungsforscher, Folgendes: “Displacement can be defined as a process whereby households have their housing choices constrained by the actions of another social group.” (1998, S. 1) Damit kann Verdrängung als fremd initiiertem Wegzug verstanden werden. Dass verschiedene Formen der Verdrängung angeführt werden können, wird Kapitel 4 noch zeigen. Für die Beantwortung der Frage, inwieweit eine Verdrängung besonders für ältere Menschen mit Stress und negativen Folgen verbunden ist, soll der Fokus auf die Wohnbedeutung im Alter gelegt werden.

Für ältere Menschen ist der eigene Wohnraum ein wichtiges Refugium mit hoher sozialer und emotionaler Bedeutung für die subjektive Lebensqualität (vgl. Höpflinger 2009). So verbringen ältere Menschen viel Zeit in ihrer Wohnung und „deshalb stehen Erleben und Verhalten im höheren Alter wie Wohlbefinden, Selbständigkeit und soziale Eingebundenheit in besonders engem Zusammenhang mit dem Wohnen“ (Wahl 2005, S. 129). Dabei erhält nicht nur die eigene Wohnung viel Bedeutungszuwachs, sondern auch die nahe Wohnumgebung. Neben der Wohnung und dem Wohnhaus wird das angrenzende Nachbarschaftsgebiet zum wichtigsten räumlich-sozialen Kontext im Alter (vgl. Saup 1993). Durch die Konzentration des Lebens auf die Wohnung nimmt bei Personen mit Mobilitätseinschränkungen auch die Bedeutung der direkten Nachbarschaft zu, da sie „über die Mobilitätschancen zum Aufbau und zur Stabilisierung von räumlich diffusen Netzen [...] nicht mehr verfügen“ (Häußermann & Siebel 2004, S. 114).

Dass der Kontext Wohnumgebung beispielsweise bei der Erforschung der Lebensqualität im Alter zu berücksichtigen ist, ist seit Jahren Konsens in der gerontologischen Forschung und konnte durch diverse Studien bestätigt werden (vgl. z.B. Bierman 2009; Wahl 2005; Oswald & Wahl 2004; Friedrich 1995; Saup 1993; Lawton 1983; Cantor 1975). So kommt der Wohnumgebung, also „der Umwelt außerhalb der eigenen vier Wände [...] eine ebenso zentrale Bedeutung für ein selbstbestimmtes Altern, für die Entfaltung von Entwicklungspotenzialen und die Lebensbewältigung im Alter zu wie dem privaten oder institutionellen Zuhause“ (Mollenkopf et al. 2004, S. 355).

Cantor beschreibt in seiner Untersuchung der innerstädtischen Nachbarschaften von New York diese Entstehung der nachbarschaftlichen Verbundenheit sehr prägnant, gerade für einkommensschwache Senioren: “The elderly of the Inner City are long-term residents. Virtually all have lived in the neighborhoods at least 10 years or more and over half have 20 or more years of neighborhood residency. As they cease to work, grow older, frailer, and as incomes become more limited, they are increasingly neighborhood-based and often neighborhood-bound.” (1975, S. 23). Die von Cantor angesprochene Nachbarschaftsverbundenheit zeigt sich auch für Zürich: Gerade Personen ab 70 Jahren geben zwei mal häufiger als ihre jüngeren Nachbarn an, dass sie bei einem allfälligen Umzug am liebsten im gleichen Quartier oder benachbarten Quartier eine neue Wohnung finden wollen (vgl. Seifert & Schelling 2012, S. 26). Auch kann für Zürich die Beobachtung gemacht werden, dass Personen ab 60 Jahren deutlich länger als jüngere in ihrem Wohnumfeld leben (ebd., S. 25). Auch haben ältere Stadtzürcher(innen) weniger die Absicht, in nächster Zeit umzuziehen (ebd., S. 26; vgl. Zimmerli 2012, S. 24f.).

Kecskes betonte in seiner Kölner Studie, dass alte Menschen seltener auf das Handlungsset „Abwanderung“ zurückgreifen und „bei gleicher Unzufriedenheit mit zunehmendem Alter seltener ein Auszugswunsch und eine Auszugsintention geäußert wird“ (1994, S. 143). Kecskes geht daher davon aus, dass „alte Menschen auf Unzufriedenheit mit der Wohnsituation eher mit einer Anpassung ihrer Ansprüche reagieren“ (ebd.). Diese Ergebnisse machen deutlich, dass der überwiegende Teil der älteren Menschen nicht nur stärkere Immobilität zeigt, sondern auch mit der Wohnumgebung verbunden ist und ein Umzug weniger gewünscht wird – noch weniger natürlich, wenn dieser fremdbestimmt eingeleitet ist. Für die Gentrification-Forschung ist diese Ortsgebundenheit dahingehend wichtig, da angenommen werden kann, dass aus dieser Gegebenheit heraus ältere Menschen bei einer direkten Verdrängung besonders betroffen wären. Sie reagieren dann gestresster und vulnerabler als jüngere Mieter(innen), da ihnen ein Stück Lebensqualität beeinflussende (räumliche) Sicherheit und Vertrautheit weggenommen wird.

Eine Verdrängung aus dem angestammten Wohnumfeld wird generell von vielen Betroffenen als negativ erlebt. So kommen Atkinson und Kollegen bei Interviews mit Auszögler\*innen aus gentrifizierten Gebieten in Melbourne und Sydney zu der Erkenntnis, dass „being displaced was experienced as a high difficult and emotional period in people’s lives“ (Atkinson et al. 2011, S. 44; vgl. Fried 1966). Dass dies umso bedeutsamer für ältere Bewohner(innen) ist,

zeigen diverse Studien (vgl. u.a. Henig 1981; Ekström 1994; Chui 2001; Petrovic 2008; Kasl 1972; Ferraro 1982), die zu dem Ergebnis kommen, dass ältere Menschen einen höheren Stress-, Bewältigungs- und Nachverarbeitungsaufwand bei einem fremdinitiierten Auszug haben. Gerade für die ältere Altersgruppe sind daher physische und emotionale Kosten mit einer gentrifizierungs-bedingten Verdrängung verbunden (vgl. Henig 1981, S. 67). So stellten Berliner Forscher fest, dass „vor allem ältere Haushalte und Arbeiterfamilien [...] die Modernisierung des Hauses oft als eine Situation des Ausgeliefert-Seins [bezeichnen]“ (Holm & Zunzer 2002, S. 249). Singelakis kommt, unter Bezugnahme auf mehrere empirische Studien, zu dem Vergleichsfazit: “Seniors have a more adverse reaction to involuntary relocation than other population groups.” (1990, S. 659) Dumbleton (2006) untermauert diese Forschungsergebnisse sehr eindrucksvoll, indem er – wenn auch durch die verwendete qualitative Methode weniger quantitativ belegbar – emotionale, psychische, gesundheitliche und soziale Folgen einer „Urban Regeneration“ in Interviews mit zahlreichen, von Verdrängung betroffenen älteren Bewohner(innen) von Newport und Bristol (England) persönlich erfragt.

#### **4. Verdrängung älterer Bewohner(innen) aus gentrifizierten Stadtquartieren – was sagen empirische Studien dazu?**

Es ist bei empirischen Untersuchungen zur Gentrifizierung darauf hinzuweisen, dass die Problematik der eindeutigen Messung der Verdrängung (vgl. Atkinson 2000b; vgl. Slater 2006; vgl. Newman & Wyly 2006, S. 27) häufig auch mit den unterschiedlichen Formen der Verdrängung einhergeht. Friedrichs (2000, S. 63) gibt drei Formen an: a) Direkte Verdrängung (durch Mieterhöhungen, Eigenbedarfskündigungen); b) Indirekte Verdrängung (Gebietsveränderungen gefallen nicht, deshalb zieht man aus); c) Neutrale Verdrängung (Todesfälle, berufsbedingte Umzüge, nicht gentrificationsbedingte Gründe).

Für die Gentrification-Forschung ist vorwiegend die direkte Verdrängung interessant, da sie im kausalen Zusammenhang mit den Aufwertungsprozessen steht. Die indirekte Verdrängung lässt sich u.a. bei einigen der Pionieren beobachten, die aus den gentrifizierten Wohngebieten ausziehen, da sie mit den dortigen Veränderungen nicht einverstanden sind. Für die Gruppe der alteingesessenen älteren Bewohner(innen) kann aber auch eine einseitige (auf die Bedürfnisse der Gentrifier orientierte) Ausrichtung der Angebote im Quartier zum Wegzug bewegen (vgl. Atkinson 2000a, S. 314). Das Gleiche gilt, wenn der Wegzug von Freunden, Nachbarn und Familienangehörigen aus dem Quartier das nähräumliche soziale Netzwerk fragil macht (ebd.). So konnte in der bereits zitierten Untersuchung aus Hamburg gezeigt werden, dass die von einer Wohnungskündigung betroffenen Personen die Aufwertung im Quartier „stärker wahrnehmen, als die Veränderungen objektiv nachweisbar sind“ (Alisch & zum Felde, 1990).

Die neutrale Verdrängung wäre gerade bei der hier zu untersuchenden Altersgruppe zu berücksichtigen. Zwar sind Todesfälle mit zunehmendem Alter wahrscheinlicher, jedoch auch erst zunehmend bei Personen ab 85 Jahren, sodass Auszüge wegen Todesfall zwar berücksichtigt werden müssen, aber nicht ausschliesslich. Familienbedingte Umzüge können in der Altersgruppe auch vorkommen, wenn z.B. Angehörige in ihrem Haushalt die häusliche Pflege übernehmen möchten. Dennoch zeigte das vorhergehende Kapitel, dass ältere Menschen über eine starke Ortsgebundenheit und geringere Umzugsbereitschaft verfügen, was deshalb fremdbestimmte Wegzüge wieder in den Vordergrund stellt.

Im Folgenden soll daher versucht werden, die Formen der direkten Verdrängung in bestehenden empirischen Studien herauszuarbeiten. Leider ist das nicht einfach und immer eindeutig messbar. Die meisten Studien messen leider nur die Auszugshäufigkeit bestimmter Bevölkerungsgruppen innerhalb einer bestimmten Zeitspanne, nur wenige erfassen aktuell oder retrospektiv die konkreten Umzugsmotive.

Dass der Prozess der Gentrifizierung generell von einigen Autor(inne)n bereits erforscht und teilweise mit empirischen Daten belegt wurde, zeigt eine kurze Literaturabfrage bei der Datenbank Sociological Abstracts: In der Volltextsuche wird der Begriff „gentrification“ allein seit 1979 689 mal aufgefunden; als Schlagwort sind es immer noch 157 Einträge. Wird die Schlagwortsuche mit der Volltextsuche für den Begriff „elderly“ ergänzt, sind es nur noch 3 Einträge. Ähnliche Ergebnisse zeigt die Abfrage bei SocIndex, wenn hier auch mehr (35) Einträge aufgelistet werden. Die kurze Abfrage, aber auch die intensive Literaturrecherche über mehr als diese beiden Datenbanken zeigt, dass Gentrifizierung in der Soziologie ein viel behandeltes Thema ist, jedoch wird der Aspekt „Alter der Bewohnerschaft“ – hier in Form der älteren Menschen – weniger oft spezifisch behandelt und empirisch erforscht. Dennoch stellen viele Autoren fest, dass ältere Menschen neben sozialschwachen und ausländischen Bevölkerungsgruppen eine der Hauptgruppen sind, die von Gentrifizierungsprozessen betroffen sind (vgl. Aka 2010, S. 5; vgl. Henig 1981; vgl. Singelakis 1990). Einer der wichtigsten amerikanischen Autoren, der sich mit der empirischen Messung von Verdrängungsprozessen älterer Bewohner(innen) beschäftigt hat und auch noch heute oft herangezogen wird, ist Henig mit seinem 1981 veröffentlichten Artikel „Gentrification and Displacement of the Elderly: An Empirical Analysis“. Er konnte anhand von Weg- und Zuzügen älterer Menschen in gentrifizierten Gebieten feststellen, dass oftmals ein „gentrification-induced displacement“ (Henig 1981, S. 74) festzustellen sei.

Um sich daher über die Forschungslandschaft zum Thema eine einführende Übersicht zu verschaffen, wurden ausgewählte empirische Studien (Literaturen) in nachfolgender Tabelle 1 aufgelistet und beschrieben. Diese Tabelle dient einerseits dazu, den bereits angesprochenen Mangel an repräsentativer empirischer Forschung zum spezifischen Thema deutlich zu machen, andererseits soll er auflisten, ob und in welcher Intensität ein Wegzug (Verdrängung) belegt worden ist.

Tabelle 1: Ausgewählte empirische Forschungsliteratur zur Gentrifizierung

Autoren	Region	Untersuchungsdesign	Erwähnung „Verdrängung/Wegzug von älteren Menschen“? (wenn möglich mit empirischen Daten)
Newman & Wily 2006	New York City, USA	Datenauswertung: City Housing and Vacancy Survey (N = 18000 HH) Zeitvergleich: 1991 – 2002	“Displacement appears slightly more likely among the foreign-born, female-headed households, those in poverty and those in older age-groups.” (S. 35)
Aka 2010	Atlanta, Georgia, USA	Datenauswertung: Atlanta Census Tracts Survey 1990 – 2000 5 (gentrifizierte) Nachbarschaften aus Atlanta	“In each of these five neighborhoods, the senior citizen population has decreased. From 1990 to 2000, the number of senior citizen residence has decreased from 2,944 to 1,845.” (S. 5)
Singelakis 1990	Manhattan, New York, USA	Datenauswertung: U.S. Census Gebiet: Upper West Side Zeitvergleich: 1970 – 1980	<i>Bevölkerungsrückgang im Untersuchungsgebiet (1970 – 1980):</i> - Personen über 65 Jahre: - 7.1 % - Vergleich: Personen zwischen 25 und 44 Jahren: + 20.0 % - Personen über 65 Jahre unter Armutsgrenze: - 18.6 % <i>Gebietsvergleich mit Manhattan Valley:</i> - Personen über 65 Jahre: -9.2 % - Vergleich: Personen zwischen 25 und 44 Jahren: 0 % - Personen über 65 Jahre unter Armutsgrenze: -11.7 % “A connection between gentrification and the homelessness of elderly people can be seen.” (S. 665)
Hodge 1979	Seattle, Washington, USA	Seattle Survey 1979	“In Seattle, more than 34 % of all elderly households that moved in 1978 did so because they were displaced, compared with 25 % of all renters, and 27 % of all low-income families. Also in Seattle, over 30 % of all individuals displaced due to condominium conversions were more than 61 years old.” (zit. in Singelakis 1990, S. 659)
Henig 1981	USA	Datenauswertung US Census Tract Data (R.L. Polk & Company) Orte: Cincinnati, Dayton, Louisville, Memphis, Milwaukee, Minneapolis, Oklahoma City, Rochester, St. Paul Zeitvergleich: 1974 – 1978	“The data reveal that gentrification does generally correlate with the net outmigration of retired households. This is true for all 440 tracts experiencing net immigration of professional/technical households ( $r = -.12$ ), but it is especially true for tracts near the CBD [central business districts]. [...] Are the retired households any more susceptible to gentrification-induced displacement than other groups? [...] Only in the case of retired households is the pattern consistent with that we expect gentrification-induced displacement to reveal.” (S. 73f.)
Atkinson 2000b	London, England	Census Data (Longitudinal Study) Zeitvergleich: 1981 – 1991	Im Zeitverlauf ergab sich in den gentrifizierten Untersuchungsgebieten ein netto Bevölkerungsverlust bei Personen ab 60 Jahren von -18 %
Atkinson et al. 2011	Australien	ABS Census Orte: Melbourne/Sydney Zeitvergleich: 1996 – 2006	Bevölkerungsdifferenz (net gain/loss): Melbourne/Sydney: Young person living alone: + 857/+ 614 Older person living alone: - 313/- 413 “The analysis defines vulnerable households as lower income private renter households (including elderly renter [...]).” (S. 27)
Krajewski 2006	Berlin, Deutschland	Eigene Erhebungen und Bevölkerungsdaten Orte: Berlin, Spandauer Vorstadt und Rosenthaler Vorstadt Zeitvergleich: 1997 – 2000	„Der Anteil älterer Personen ist dagegen zwischen 1997 und 2000 weiter zurückgegangen.“ (S. 236) Bevölkerungsveränderung 1997 bis 2000 (Spandauer Vorstadt/Rosenthaler Vorstadt): Pioniere: 27,6 % zu 22,3 %/33,3 % zu 28,6 % Gentrifizier: 10,2 % zu 17,8 %/7,2 % zu 15,8 % Ältere Personen: 10,7 % zu 8,7 %/7,8 % zu 5,6 %
Killisch, Gütter & Ruf 1990	Nürnberg, Deutschland	Umwandlungsdaten, Wohnungsmarktbeobachtungen, Interviews Orte: Nürnberg, Innenstadt Zeitvergleich: 1980 – 1987	„Von Umwandlungsverdrängung betroffen sind vor allem Haushalte mit geringem Einkommen, insbesondere ältere Haushalte“ (S. 345). „Jeder zweite Haushalt der neu Zugezogenen ist aus der Gründungsphase [Familie]; sie bestimmen somit eindeutig die Struktur der neu zugezogenen Bewohner. Lediglich ein Haushalt (0,9 %) gehört der Altersphase der 60jährigen an (ehemalige Bewohner: 21,4 %).“ (S. 348)
Glatter & Killisch 2004	Dresden, Deutschland	Bevölkerungsdaten Dresden Ort: D – Äußere Neustadt Zeitvergleich: 1990 – 2003	„Ein Ergebnis des intensiven Bevölkerungsaustausches ist die Verjüngung der Bevölkerungsstruktur.“ (S. 49) „Besonders hoch ist der Rückgang des Anteils der über 59-Jährigen, der sich von 18 % im Jahr 1990 auf 9 % im Jahr 2003 verringerte. In der Gesamtstadt nahm der Anteil der Älteren hingegen zu.“ (Glatter 2007, S. 96)

Die exemplarisch ausgewählten empirischen Studien (Tab. 1) und die Einsicht von weiteren machen deutlich, dass viele Autoren gentrifizierungsbedingte Verdrängungen hauptsächlich durch Abwanderungen (Bevölkerungssaldos) von bestimmten Bevölkerungsgruppen belegen. Dass dies sicherlich ungenügend ist, konnte bereits angesprochen werden. Dennoch kann für die Mehrheit der Untersuchungsgebiete festgestellt werden, dass sich die gentrifizierten Gebiete in ihrer Bevölkerungszusammensetzung innerhalb des Gentrifizierungsprozesses insgesamt verjüngen (neben Veränderungen des Einkommens- und Bildungsstatus). Diese Verjüngung geschieht vorwiegend durch den Zuzug der jüngeren Pioniere und Gentrifier und den Auszug älterer Haushalte.

Der direkten Verdrängung durch Mietkündigungen und Mieterhöhungen wenden sich eher die zahlreichen amerikanischen Studien zu, bei denen gerade die ältere Gruppe häufiger von fremd initiierten Auszügen betroffen ist. So gibt Singelakis für Amerika zusammenfassend für die Entwicklung zwischen 1960 und 1990 an: “Gentrification and the displacement of elderly people has occurred in most American cities.” (1990, S. 665) Sicherlich muss hier angesprochen werden, dass der Spekulationsmarkt und der Mieterschutz in den Vereinigten Staaten anders ausgeprägt ist als in vielen europäischen Ländern. So kann für zahlreiche europäische Städte, wie am Beispiel Deutschlands gezeigt wurde, festgestellt werden, dass vorwiegend abgeschwächte Formen und Dynamiken von Gentrifizierung stattfinden bzw. stattgefunden haben (vgl. Blasius 2008). So sprechen z.B. Hill & Wiest bei der Untersuchung von ostdeutschen Städten von einer sanften Gentrifizierung (2004, S. 29; vgl. Bernt, Rink & Holm 2010). Dennoch kommen auch deutschsprachige Studien zu dem Ergebnis, dass ältere Menschen häufiger aus gentrifizierten Gebieten ausziehen, auch weil sie sich die Mietsteigerungen nach Sanierungen nicht mehr leisten können.

Wie bereits im Kapitel 2 vermutet, spielt in den empirischen Studien der Faktor „Haushaltseinkommen“ eine grosse Rolle bei der Erklärung direkter Verdrängung. Hier liegt aber auch eine der Schwierigkeiten bei der ausschliesslichen Betrachtung der Dimension Alter. Viele, insbesondere amerikanische Studien belegen, dass einkommensschwache ältere Menschen aufgrund von Mieterhöhungen weggezogen sind. Folglich ergibt sich eine – bereits angesprochene – Koppelung der Faktoren „Alter“ und „Einkommen“. So könnten nach neueren Studien auch ältere Haushalte „mit hohen Einkommen und gentrification-relevanten Lebensstilen“ als mögliche Gentrifier auftreten (Bernt, Rink & Holm 2010, S. 195). Auch Atkinson kommt zu der Hypothese, dass der Wegzug und Zuzug in gentrifizierten Gebieten stärker



vom sozioökonomischen Kapital als vom reinen Lebensalter abhängig ist (2000b, S. 160). Empirisch kann diese Hypothese z.B. anhand einer Untersuchung in Chicago belegt werden: “The half of Chicago’s elderly population in the lowest income quintile is more likely to move out of housing (voluntarily or involuntarily) as a result of gentrification. The 23.5 percent of the elderly population in the highest income quintile is likely to be those participating in the cycle as gentrifiers themselves.” (Nyden, Edlynn & Davis 2006, S. 37) Interessant daher ist die Frage, inwieweit das Alter dann noch als (alleinige) aussagekräftige Variable herangezogen werden kann

Ob sich die Studienergebnisse zum vermehrten Wegzug älterer Menschen aus gentrifizierten Gebieten auch in der Schweiz beobachten lassen, soll am Beispiel von Zürich im nachfolgenden Kapitel 5 beantwortet werden.

## **5. Verdrängung älterer Bewohner(innen) aus gentrifizierten Stadtquartieren – was zeigt das Beispiel Zürich?**

Die Gentrification-Forschung in der Schweiz ist noch relativ jung – so wie auch die ersten empirisch belegbaren Anzeichen eines solchen Prozesses (vgl. Rérat et al. 2008). Gentrifizierung zeigt sich wenn vorwiegend in urbanen Räumen der Schweiz, aber dann auch eher in abgeschwächter oder inselhafter Form<sup>2</sup> (ebd.). Neben schweizweiten und vergleichenden Studien (vgl. Hermann, Heye & Leuthold 2005; vgl. Rérat & Less 2011; vgl. Rérat et al. 2010; vgl. Rérat 2011; vgl. Rérat 2012a) wurden bisher partielle Untersuchungen zu Städten wie Zürich (vgl. Heye & Leuthold 2006a; vgl. Heye & Odermatt 2006; vgl. Widmer 2009; Craviolini & Odermatt 2011; vgl. Craviolini, Heye & Odermatt 2008 u. 2009; vgl. Heye 2008; vgl. Koll-Schretzenmayr & Kramp 2010) oder Bern (vgl. Gächter 2006; vgl. Stienen 2007; vgl. Mullis 2009) durchgeführt. Gründe für die bisher nur marginale Ausprägung der Gentrifizierungsprozesse führen Rérat & Less (2011, S. 129f.) auf die stabile wirtschaftliche Lage, das geringe Geb  udeinvestitionsverhalten, den geringen Eigentumsanteil bei städtischen Wohnungen sowie den ausgebauten Mieterschutz zurück. So lassen sich die Verdr  ngungsszenarien aus Nordamerika (siehe Kapitel 4) hier weniger vorfinden. Nach Stienen (2007, S. 9f.) sind dennoch zwei Trends für eine partielle Gentrification in der Schweiz förderlich gewesen: der soziale Aufstieg der Schweiz ab den 1960er-Jahren durch die Bildungsexpansion, die Ausrichtung als Dienstleistungs- und Wissensgesellschaft (Städte als Arbeitssorte dieses Dienstleistungssektors) sowie die Vervielfältigung der Lebensstile (insbesondere städtischer Bewohner).

In der Stadt Zürich werden oft zwei Quartiere mit Gentrifizierung in Verbindung gebracht: Langstrasse und Seefeld. Das Quartier Langstrasse liegt im Kreis 4 in der Nähe des Stadtkerns. Das Quartier Seefeld liegt im Kreis 8 mit direktem Zugang zum Zürichsee, etwas ausserhalb des inneren Kerns Zürichs<sup>3</sup>. Die baulichen, sozialen und symbolischen Aufwertungsprozesse in Seefeld haben in der medialen und öffentlichen Diskussion (vgl. u.a. Metzler 2009; vgl. Schmid 2009; vgl. Staubli 2011) den Begriff „Seefeldisierung“ hervorgebracht, welcher die dortige Gentrifizierung terminologisiert. Diese Wortschöpfung macht deutlich,

---

<sup>2</sup> Eine vermehrte Beobachtung wird aktuell auf die New-Build Gentrification in der Schweiz gelegt (vgl. Rérat et al. 2010; vgl. Koll-Schretzenmayr & Kramp 2010).

<sup>3</sup> Zur vertieften Lektüre der Quartierscharakteristiken (und deren historischen Veränderungen) soll für Langstrasse auf Stadt Zürich 2011a sowie Craviolini, Heye & Odermatt 2008 verwiesen werden und für Seefeld auf die Stadt Zürich 2011b und Dolder 2010.

dass die Prozesse der Stadterneuerung und Quartieraufwertung in Zürich ein viel diskutiertes Thema mit eigenem Stellenwert sind.

Für die hier vorgestellten Quartiere Langstrasse und Seefeld kann empirisch festgestellt werden, dass in den letzten 10 Jahren partielle soziale Veränderungsprozesse hinsichtlich Alter, Einkommen, Bildung und Herkunft der Bewohnerschaft stattgefunden haben (vgl. Heye 2008); mit ihnen einhergehend auch symbolische (z.B. Bezeichnung als Trendquartier) und bauliche Veränderungen (Modernisierungen, Eigentumsumwandlungen, Neubauten). Dabei befinden sich die Quartiere in unterschiedlichen Gentrifizierungsphasen: das Langstrassen-Quartier eher in der späten Pionierphase und das Seefeld-Quartier in einer etwas fortgeschrittenen Phase. Jedoch sprechen die Autoren, die die Quartiere bisher untersuchten, nur von vereinzelt, auf bestimmte Räume beschränkte Aufwertungstendenzen, die als Gentrifizierung interpretiert werden können (vgl. für Langstrasse: Cravioloni, Heye & Odermatt 2008; vgl. für Seefeld: Dolder 2010). Craviolini, Heye & Odermatt gehen beispielsweise für das Langstrassen-Quartier von einer „inselhaften“ Gentrifizierung aus (2008, S. 93).

Für das Merkmal „Alter“ kann im Zeitverlauf von 1993 bis 2011 für beide Quartiere ein Absinken des Altersquotienten<sup>4</sup> festgestellt werden: So ergibt sich für die Langstrasse eine Veränderung von 12.8 % auf 8.9 %, für Seefeld eine Reduzierung von 25.0 % auf 19.2 % (Statistik Stadt Zürich 2011). Diese Ergebnisse lassen sich zwar auch für andere innerstadtnahe Quartiere (z.B. in den Quartieren Unterstrass, Oberstrass, Hard) belegen, jedoch hatten beide Quartiere, insbesondere Langstrasse, bereits 1993 einen geringeren Altersquotienten als die Gesamtstadt. Der Kreis 4 mit den Quartieren Langstrasse, Hard und Werd hat aktuell (2011) nicht nur den geringsten Jugendquotienten, sondern auch den niedrigsten Altersquotienten der Stadt, was aber auch mit der Gebäudenutzungsstruktur des Kreises in Verbindung gesetzt werden muss. Dennoch konnten Heye & Odermatt für Zürich (zwar mit älteren Daten der Volkszählung 1990 und 2000) konstatieren, dass „die gentrifizierten Quartiere aufgrund der Dominanz der Aktivbevölkerung besonders wenig von der Alterung der Bevölkerung betroffen sind“ (2006, S. 58).

Für das Quartier Langstrasse konnten Cravioloni, Heye & Odermatt (2008, S. 66f.) feststellen, dass sich die Altersstruktur dahingehend geändert hat, dass Personen unter 20 und Perso-

---

<sup>4</sup> Verhältnis der 65-Jährigen und älteren zu den 20- bis 64-Jährigen in Prozent.

nen ab 65 Jahren eine zu Vergleichsgebieten überproportional rückläufige Tendenz aufweisen. Bei den Personen ab 65 Jahren findet dazu häufig ein Wegzug über die Stadtgrenzen statt, was einen negativen Aussenmigrationssaldo ergibt (ebd., S. 67) und die Vermutung nahelegt, dass einige dieser älteren Personen in der Stadt keinen bezahlbaren Wohnraum gefunden haben. Heye & Leuthold stellen zudem fest, dass sich seit 20 Jahren insbesondere in den innenstadtnahen Quartieren das Bild der A-Stadt (siehe Kapitel 2) verändert hat und diese nun eine „Altersstruktur mit einer dominanten Aktivbevölkerung und wenig Betagten“ aufweisen (2006a, S. 28; vgl. Heye & Leuthold 2006b, S. 27).

Für Seefeld wird durch die Ausarbeitung von Dolder (2010, S. 57f.) deutlich, dass sich ähnlich wie im Langstrassen-Quartier die Altersstruktur verändert hat. Insbesondere nach der Sanierungen der Wohngebäude (anders als bei Neubauten) kann ein Wegzug älterer Menschen und eine Verjüngung der Hausbewohnerschaft beobachtet werden (ebd., S. 83ff.). So gaben viele Befragte (54 %) einer Zürcher Untersuchung an, dass sie Personen kennen, die aufgrund von Sanierungen, Umbauten oder Abbrüchen bestehender Wohnungsbauten den Kreis 8 verlassen mussten (gfs-zürich 2010, S. 26). Neue Mieter/Eigentümer der sanierten Wohnräume sind dann überwiegend statushöhere Personen im Alter von 18 bis 34 Jahren (ebd., S. 23). Auch eine Studie der Stadtentwicklung Zürich kommt zu dem Ergebnis, dass im Kreis 8 etwas häufiger (38 %) als im städtischen Schnitt (32 %) angegeben worden ist, dass Personen weggezogen sind, da sie keine bezahlbare Wohnung im Gebiet gefunden haben (Martinovits 2010, S. 33). Wird das Ergebnis von Seifert & Schelling (2012, S. 25f.) berücksichtigt, dass in Zürich die ältere stärker als die jüngere Bevölkerung in ihrem angestammten Wohnquartier wohnen bleiben möchte, ergibt sich, in Rückbezug auf Kapitel 3, eine belastende Verdrängungssituation für einkommensschwächere ältere Menschen.

Um die demografischen Wanderungsbewegungen innerhalb der Quartiere Langstrasse und Seefeld mit Registerdaten zu belegen, wurde vom Autor eine Anfrage beim Statistikamt der Stadt Zürich gestellt. Nachfolgende Tabelle 2 beinhaltet die absoluten Weg- und Zuzüge in beiden Quartieren seit 2000, jeweils im Vergleich zwischen der Altersgruppe der Personen ab 65 Jahren und der Personen zwischen 20 und 35 Jahren. Die absoluten Bewegungssalden für beide Quartiere belegen eine stetige Abnahme der Bewohnerzahlen für Personen ab 65 Jahren. Hingegen verzeichnet die Gruppe der 20- bis 35-Jährigen vorwiegend positive Bewegungssalden. Interessant ist auch, dass die Binnenwanderung (Auszug in ein anderes Stadtquartier) meist grösser ist als die Aussenwanderung (über die Stadtgrenzen), was die oben

aufgeworfene Vermutung zur Abwanderung aufgrund von teurem städtischem Wohnraum etwas entkräftet. Die Wanderungsdaten lassen in einem ersten Blick die bereits in der Literatur vorgefundene Verjüngung der gentrifizierten Quartiere belegen. Dennoch lässt sich anhand der absoluten Zahlen nur der vermehrte Auszug älterer Menschen belegen, jedoch nicht eine direkte Verbindung mit gentrifizierungsbedingten Verdrängungsprozessen<sup>5</sup>.

Tabelle 2: Bevölkerungsbewegungen in den Quartieren Langstrasse und Seefeld

Personen ab 65 Jahren	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
<b>Langstrasse</b>												
Zuzug von ausserhalb Stadt	19	18	17	25	19	23	25	19	16	20	27	17
Einzug aus anderen Quartieren	45	39	34	26	37	32	30	31	25	17	27	21
Wegzug nach ausserhalb Stadt	27	41	33	29	26	47	37	43	24	34	40	35
Auszug nach and. Quartieren	45	37	40	32	37	26	29	33	31	46	49	36
Saldo	-8	-21	-22	-10	-7	-18	-11	-26	-14	-43	-35	-33
Bevölkerung 65+ Jahresende	910	885	859	836	836	814	810	816	826	807	809	794
Saldo Personen im Alter 20-35	163	193	260	54	191	279	137	246	220	242	170	278
<b>Seefeld</b>												
Zuzug von ausserhalb Stadt	11	7	10	3	14	9	8	14	6	9	11	13
Einzug aus anderen Quartieren	8	12	7	8	8	8	8	12	4	10	3	56 <sup>1</sup>
Wegzug nach ausserhalb Stadt	21	18	7	8	13	19	18	27	15	19	17	20
Auszug nach and. Quartieren	23	39	31	28	27	25	39	28	26	37	26	18
Saldo	-25	-38	-21	-25	-18	-27	-41	-29	-31	-37	-29	31 <sup>1</sup>
Bevölkerung 65+ Jahresende	778	747	735	724	719	717	706	703	681	661	659	708
Saldo Personen im Alter 20-35	97	102	136	8	42	44	59	142	61	-6	134	104

Quelle: Statistik Stadt Zürich 2012; Anmerkung: 1) 2011 Inbetriebnahme Alterswohnheim: Einzug von 47 Personen

Obwohl im Alter die Umzugshäufigkeit sinkt, werden gerade ab 80 Jahren Umzüge in stationäre Alterspflegeeinrichtungen wahrscheinlicher, die gelegentlich auch die Stadtgrenze überschreiten (vgl. Mischler, Dissler & Villiger 2008, S. 8). So kann vermutet werden, dass Wegzüge aus gentrifizierten Quartieren nicht ausschliesslich mit Aufwertungsprozessen korrelieren (siehe Kapitel 4). Dennoch konnte anhand einer aktuellen Stadtzürcher Untersuchung bei den Altersheimen der Stadt Zürich aufgezeigt werden, dass doch einige Personen (24 %,  $N = 326$ ) frühzeitiger als nötig in ein Altersheim eingezogen sind, weil ihnen die Wohnung gekündigt wurde oder eine Wohnungsrenovierung (Sanierung) bevorstand (vgl. Seifert & Schelling 2011, S. 28). Zu ähnlichen Ergebnissen für den privaten Wohnbereich in Zürich kommt die Befragungsstudie von Zimmerli, in der von der älteren Generation die Wohnungskündigung und -sanierung als häufigster der fremdbestimmten Gründe genannt worden ist (2012, S. 39ff.).

<sup>5</sup> Hierzu fehlt es an repräsentativen kleinräumlichen Befragungsdaten.

Anhand einer eigenen Auswertung der seit 1999 zweijährlich durchgeführten Bevölkerungsbefragungen<sup>6</sup> der Stadt Zürich (Stadtentwicklung) sollen die bereits angesprochenen Beobachtungen mit Befragungsdaten für die beiden vorgestellten Quartiere belegt werden. In der Altersklasse ab 60 Jahren ergibt sich für das Befragungsjahr 2011 eine Stichprobe von 788 Personen (41.2 % Männer, 58.8 % Frauen). Als kleinste räumliche Grösse kann für das Langstrassen-Quartier der Stadtteil „Werd/Langstrasse“ ( $N_{2011} = 23$ ) und für Seefeld der Stadtteil „Kreis 8“ ( $N_{2011} = 31$ ) verglichen werden. Da bei der Stichprobenziehung ein Quotenverfahren angewendet wird, kann über eine Veränderung der Altersstruktur im Quartier keine Aussage getroffen werden.

Eines der Ergebnisse ist, dass die Personen ab 60 Jahren in Werd/Langstrasse häufiger (30.4 %) als in der Gesamtstadt (21.2 %) und noch häufiger als im Kreis 8 (12.9 %) angaben, dass sich ihre Wohnumgebung in den letzten Jahren positiv verändert habe. Diese Ergebnisse können mit denen von Friedrichs (2000, S. 60) in Verbindung gesetzt werden, wonach ältere Menschen die anfänglichen Veränderungen im gentrifizierten Gebiet eher als positiv empfinden. So werden die wahrgenommenen Aufwertungen im Langstrassen-Quartier eher begrüsst, wohingegen angenommen werden kann, dass die anhaltenden Veränderungen im Kreis 8 (Seefeld) häufiger abgelehnt werden. Jedoch ist die ältere Bevölkerung in Werd/Langstrasse häufiger als in den anderen Stadtquartieren mit der Zusammensetzung der Quartiersbevölkerung (sozial, Alter) weniger zufrieden (Schulnote: 4.5). Gleichaltrige Quartierbewohner(innen) im Kreis 8 geben hier etwas höhere Werte an (5.0; Gesamtstadt: 4.8). Personen im Alter von 30 bis 59 Jahren geben ähnliche Werte an, jedoch ist interessant, dass sie im Kreis 8 die soziale Zusammensetzung etwas schlechter bewerten (4.6). Bei der Frage, ob die Nachbarschaft im Quartier miteinander verbunden ist, geben die befragten Personen ab 60 Jahren in beiden Untersuchungsgebieten häufiger als in der Gesamtstadt an, dass die Nachbarschaft weniger eng miteinander verbunden ist.

Anhand des Sonderthemas „Veränderungen in Zürich“ konnten bei der Bevölkerungsbefragung der Stadt im Erhebungsjahr 2007 einige Fragen zum wahrgenommenen Wandel des eigenen Wohnumfelds erfragt werden. Die Personen wurden in einer ersten Frage gebeten, anzugeben, ob sich der Ruf ihres Wohnquartiers eher positiv oder negativ verändert habe. Wo im Stadtteil Werd/Langstrasse die Bewohner(innen) unter 60 Jahren häufiger angeben (42.9

---

<sup>6</sup> Die Befragungsdaten liegen dem Autor, mit freundlicher Genehmigung der Stadtentwicklung der Stadt Zürich, als Datenbanken (SPSS) vor.

%), dass sich der Ruf positiv verändert habe, geben dies nur 28.0 % der älteren Personen an – jedoch immer noch mehr als der städtische Durchschnitt (17.7 %). Im Kreis 8 geben dafür nur 29.6 % der unter 60-Jährigen einen positiven Wandel des Rufs an, aber 42.4 % der älteren Bewohner(innen). Die Mehrheit der älteren Quartierbevölkerung in beiden Stadtteilen gibt auch an, dass sie mit den baulichen Veränderungen die Stadt Zürich schöner und lebenswerter geworden ist. Jedoch sagt die überwiegende Mehrheit (jeweils über 80 %) in beiden Stadtteilen, dass das Quartier möglichst so erhalten bleiben sollte, wie es ist; jüngere Quartierbewohner sind hier etwas weniger deutlich (jeweils knapp 60 %). Bezogen auf soziale Aspekte der Gentrifizierung geben ältere Personen im Kreis 8 häufiger (69.7 %) als im Langstrassen-Quartier (52.0 %) und häufiger als in der Gesamtstadt (57.8 %) an, dass die Neubauten und Renovationen im Quartier für ihren Geschmack zu luxuriös sind. Auch geben 72.8 % der älteren Befragten im Kreis 8 an, dass das Geschäftsangebot im Quartier sich mehr und mehr auf eine zahlungskräftige Kundschaft ausrichtet. So lassen sich bauliche, soziale und symbolische Aufwertungsprozesse in beiden Quartier heraushören, wenn diese auch von den unterschiedlichen Altersgruppen verschieden wahrgenommen und als kritisch empfunden werden. Zwar konnten die Bewohner(innen) im Erhebungsjahr 2005 auch zu ihrem Auszugsgrund aus einer Wohnung befragt werden, jedoch ergibt sich hier nur eine nicht mehr repräsentative Stichprobe von 4 älteren befragten Personen für beide (Auszugs-)Kreise 4 und 8.<sup>7</sup>

Neben dem reinen Lebensalter einer Person können auch Faktoren wie Bildung und Einkommen bei der Beschreibung von Veränderungsprozessen der Bevölkerungszusammensetzung herangezogen werden. Hier ist es interessant, die im Kapitel 2 und 4 aufgeworfene Frage zur Koppelung der Faktoren „Alter“ und „Einkommen/Bildung“ aufzunehmen und mit den Daten der Bevölkerungsbefragung der Stadt zu belegen. Beim Vergleich zwischen den Erhebungsjahren 2001 und 2011 ergibt sich eine interessante Veränderung der sozialökonomischen Bevölkerungscharakteristiken in beiden Untersuchungsgebieten: 2001 hatten nur 10.5 % der befragten Personen ab 60 Jahren in Werd/Langstrasse mindestens eine Matura oder höhere Ausbildung, 2011 sind es bereits 33.3 %.<sup>8</sup> Im Kreis 8 ist die Ausgangssituation 2001 zwar höher, dennoch zeigt sich auch hier eine Verschiebung von 34.3 % auf 61.3 %. Wird das jährliche Einkommen als weiterer sozioökonomischer Faktor herangezogen, ergeben sich ähnliche, wenn auch nicht so deutliche Unterschiede: 2001 hatten 63.1 % der befrag-

---

<sup>7</sup> Von diesen 4 geben dennoch 2 Personen Sanierungen oder Mietsteigerungen als Auszugsgrund an. Bei der jüngeren Altersgruppe sind es 5 von 22 Wegzählern, die diesen Grund angaben.

<sup>8</sup> Dass die Personen zufällig ausgewählt wurden, sollte hier noch einmal erwähnt werden, jedoch können die Unterschiede zwischen den Erhebungsjahren als Trend interpretiert werden.

ten Personen ab 60 Jahren im Stadtteil Werd/Langstrasse ein jährliches Einkommen weniger als CHF 60.000, 2011 sind es nur noch 55.6 %. Im Kreis 8 ändert sich der Anteil von 56.3 % auf 46.1 %.

Anhand der Registerdaten des Steueramts der Stadt Zürich<sup>9</sup> kann für die Quartiere Langstrasse und Seefeld gezeigt werden, dass das durchschnittliche Einkommen und Vermögen (Median) der Bewohner(innen) ab 65 Jahren in den letzten 10 Jahren gestiegen ist (Tabelle 3). Die Steuerdaten geben nur bedingt Aufschluss über die soziale Verschiebung der Personen, die 65 Jahre und älter sind. Trotzdem ist im Quartier Seefeld ersichtlich, dass bei negativer Wanderungsbilanz (siehe Tab. 2) das Median-Einkommen und Median-Vermögen der verbleibenden oder neu zugezogenen Steuerpflichtigen tendenziell steigt. Im Quartier Langstrasse sind diese beiden Werte relativ stabil geblieben. So können auch bei der älteren Altersgruppe soziale Austauschprozesse vermutet werden, die eine Verschiebung der sozialen Zusammensetzung nach sich ziehen. Es ziehen vermehrt einkommensschwache ältere Menschen aus den Gebieten weg. Sie werden von gleichaltrigen einkommensstärkeren Personen, als Form einer Reurbanisierung (vgl. Glasze & Graze 2007; vgl. Kramer & Pfaffenbach 2011; vgl. Rérat 2012b), ersetzt; eine interessante Beobachtung, die zukünftige detailliertere Erhebungen und Studien anregen soll.

Tabelle 3: Steuerbares Einkommen/Vermögen der Bewohner(innen) ab 65 Jahren in den Quartieren

Personen ab 65 Jahren	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
<b>Langstrasse</b>												
Steuerpflichtige Personen 65+ am Jahresende	758	748	725	705	704	690	679	686	696	681	681	678
Steuerbares Einkommen: Median (in CHF 1000)	24.8	25.2	25.1	26.0	25.5	25.4	25.3	25.7	26.5	28.2	28.9	29.1
Steuerbares Vermögen: Median (in CHF 1000)	38.0	41.0	34.0	37.0	35.0	37.0	39.0	41.0	33.5	39.0	37.0	37.0
Personen zw. 20 und 35 Jahren: Steuerbares Einkommen: Median (in CHF 1000)	33.1	36.4	35.8	36.2	35.8	37.7	36.3	37.6	37.1	32.3	35.8	36.1
<b>Seefeld</b>												
Steuerpflichtige Personen 65+ am Jahresende	661	625	611	606	599	604	593	593	570	548	549	593
Steuerbares Einkommen: Median (in CHF 1000)	34.7	36.1	37.3	37.8	37.6	38.3	38.1	39.5	40.7	42.9	46.4	46.3
Steuerbares Vermögen: Median (in CHF 1000)	220.0	231.0	244.0	236.0	248.0	264.0	250.0	223.0	229.5	256.0	251.0	253.0
Personen zw. 20 und 35 Jahren: Steuerbares Einkommen: Median (in CHF 1000)	46.1	50.5	50.2	50.9	50.0	50.6	54.6	55.6	46.8	40.0	46.6	41.0

Quelle: Steueramt Stadt Zürich 2012; Anmerkung: Ehepaare gelten als ein Steuerobjekt

<sup>9</sup> Datenlieferung im Rahmen der oben erwähnten Anfrage beim Statistikamt der Stadt Zürich



## 6. Schlussbemerkungen

Die Ausarbeitung wollte und konnte aufzeigen, dass die Komponente „Alter“ bei der Erklärung von Gentrifizierung neben Einkommen, Bildung und Lebensstil ein wichtiger Prozessindikator ist. Im Gentrifizierungsprozess wird oftmals eine Verjüngung der Bewohnerschaft beobachtet. Anhand des theoretischen Phasenmodells von Friedrichs (2000) und der bis heute vorliegenden empirischen Studien (siehe Kapitel 4) konnte diese Entwicklung eingeordnet und punktuell für viele urbane Räume bestätigt werden. Dennoch lassen sich fremd initiierte Verdrängungsprozesse, die in determinativer Abhängigkeit zur Gentrifizierung stehen, nur unbefriedigend (vor allem für europäische und Schweizer Städte) empirisch belegen. Zwar konnten für die exemplarisch herausgegriffenen Zürcher Stadtquartiere Langstrasse und Seefeld bauliche, soziale, symbolische und eben auch demografische Veränderungen festgestellt werden, jedoch konnten keine eindeutigen Hinweise für eine flächendeckende gentrifizierungsbedingte direkte Verdrängung älterer Bewohner(innen) gefunden werden; wenn, dann können punktuelle und kleinräumliche Verdrängungen durch Mietsteigerungen beobachtet werden.

Speziell bei der Analyse der Zürcher Befragungsdaten war es interessant festzustellen, dass zwar einkommensschwächere ältere Menschen aus gentrifizierten Gebieten ausziehen, jedoch die Lücke teilweise von gleichaltrigen einkommensstärkeren Senioren(inn)en ausgefüllt wird. Daher stehen gerade einkommensschwächere ältere Bewohner(innen) vor dem Problem, bei einer Sanierung oder Mietsteigerung aus ihrer angestammten Nachbarschaft ausziehen zu müssen. Dass dies dann gerade für sie mit Stress und Bewältigungsprozessen verbunden ist, konnte belegt werden (siehe Kapitel 3). Hier wären stadtpolitische Entscheidungsträger in der Verantwortung, eine sozialgerechte Stadtsanierungs- und Investorenpolitik anzuwenden. Daher sollte innerhalb der Stadtentwicklung der Blick auf ältere Personen in prekären Situationen gelegt und privatwirtschaftlich initiierte Verdrängungsprozesse sollten sozialstaatlich abgefedert werden. Ein Modell hierfür ist – aus meiner Sicht – der genossenschaftliche Wohnungsbau; ob dies tatsächlich so ist, sollten zukünftige Forschungen zeigen.

## Literaturverzeichnis

- Aka, E. O. (2010). Gentrification and Socioeconomic Impacts of Neighborhood Integration and Diversification in Atlanta, Georgia. *National Social Science Journal*, 35(1), 1-13.
- Alisch, M., & zum Felde, W. (1990). „Das gute Wohngefühl ist weg!“ - Wahrnehmungen, Bewertungen und Reaktionen von Bewohnern im Vorfeld der Verdrängung. In J. Blasius & J. S. Dangschat (Eds.), *Gentrification. Die Aufwertung innenstadtnaher Wohnviertel* (pp. 277-300). Frankfurt: Campus Verlag.
- Atkinson, R. (1998). Displacement through gentrification: How big a problem? *Radical Statistics*, 69, 1-6.
- Atkinson, R. (2000a). The hidden costs of gentrification: displacement in central London. *Journal of housing and the built environment*, 15(4), 307-326.
- Atkinson, R. (2000b). Measuring gentrification and displacement in Greater London. *Urban Studies*, 37(1), 149-165.
- Atkinson, R., Wulff, M., Reynolds, M., & Spinney, A. (2011). *Gentrification and displacement: the household impacts of neighbourhood change. Final Report No. 160*. Melbourne: Australian Housing and Urban Research Institute.
- Bernt, M., Rink, D., & Holm, A. (2010). Gentrificationforschung in Ostdeutschland: Konzeptionelle Probleme und Forschungslücken. *Berichte zur deutschen Landeskunde*, 84(2), 185-203.
- Bierman, A. (2009). Marital Status as Contingency for the Effects of Neighborhood Disorder on Older Adults' Mental Health. *The Journals of Gerontology Series B: Psychological Sciences and Social Sciences*, 64(3), 425.
- Blasius, J. (1990). Gentrification und Lebensstile. In J. Blasius & J. S. Dangschat (Eds.), *Gentrification. Die Aufwertung innenstadtnaher Wohnviertel, Frankfurt/Main*, 5 (pp. 354-375). Frankfurt: Campus Verlag.
- Blasius, J. (2008). 20 Jahre Gentrification-Forschung in Deutschland. *Informationen zur Raumentwicklung*, 11(12), 857-860.
- Busse, C. H. (1990). Gentrification: Stadtteile im Konflikt - Beispiele aus Hamburg. In J. Blasius & J. S. Dangschat (Eds.), *Gentrification. Die Aufwertung innenstadtnaher Wohnviertel, Frankfurt/Main*, 5 (pp. 196-212). Frankfurt: Campus Verlag.
- Cantor, M. H. (1975). Life space and the social support system of the inner city elderly of New York. *The Gerontologist*, 15(1), 23-27.
- Chui, E. (2001). Doomed elderly people in a booming city: urban redevelopment and housing problems of elderly people in Hong Kong. *Housing, Theory and Society*, 18(3-4), 158-166.
- Clay, P. L. (1979). *Neighborhood renewal: Middle-class resettlement and incumbent upgrading in American neighborhoods*. Lexington: D.C. Heath.
- Craviolini, C., & Odermatt, A. (2011). Zürichs Langstrassenquartier im Umbruch: Einfluss von baulichen Maßnahmen auf die soziodemografischen und sozioökonomischen Merkmale der betroffenen Wohnbevölkerung. In O. Schnur & M. Drilling (Eds.), *Quartiere im demografischen Umbruch* (pp. 147-164). VS Verlag für Sozialwissenschaften.
- Craviolini, C., Heye, C., & Odermatt, A. (2008). *Das Langstrassenquartier. Veränderungen, Einflüsse, Einschätzungen - 1990 bis 2007*. Zürich: Stadt Zürich Präsidialdepartement, Stadtentwicklung.
- Craviolini, C., Heye, C., & Odermatt, A. (2009). *Zurich's Langstrasse Quarter in the Context of Gentrification and Urban Housing Market Processes*. Proceedings from ENHR Conference Prague.
- Dolder, T. (2010). *Das Seefeld - der neue Hort für Reiche? Gentrifizierung in den Städtzürcher Quar-*

- tieren Seefeld und Mühlebach. Zürich: Lizenziatarbeit. Universität Zürich.
- Dumbleton, B. (2006). *Help Us, Somebody: The Demolition of the Elderly*. London: The London Press.
- Ekström, M. (1994). Elderly people's experiences of housing renewal and forced relocation: social theories and contextual analysis in explanations of emotional experiences. *Housing Studies*, 9(3), 369-391.
- Essoka, J. D. (2010). The gentrifying effects of brownfields redevelopment. *The Western Journal of Black Studies*, 34(1), 299-315.
- Ferraro, K. F. (1982). The health consequences of relocation among the aged in the community. *Journal of Gerontology*, 38(1), 90-96.
- Frey, R. L. (1996). *Stadt: Lebens-und Wirtschaftsraum. Eine ökonomische Analyse*. Zürich: vdf Hochschulverlag.
- Fried, M. (1966). Grieving for a lost home: psychological costs of relocation. In J. Q. Wilson (Ed.), *Urban renewal: The record and the controversy* (pp. 359-379). Cambridge: MIT Press.
- Friedrich, K. (1995). *Altern in räumlicher Umwelt: Sozialräumliche Interaktionsmuster älterer Menschen in Deutschland und in den USA*. Darmstadt: Steinkopff.
- Friedrichs, J. (1996). Gentrification: Forschungsstand und methodologische Probleme. In J. Friedrichs & R. Keschkes (Eds.), *Gentrification: Theorie und Forschungsergebnisse* (pp. 13-40). Opladen: Leske + Budrich.
- Friedrichs, J. (2000). Gentrification. In H. Häußermann (Ed.), *Grossstädte. Soziologische Stichworte* (pp. 57-66). Opladen: Leske+ Budrich.
- Gächter, E. (2006). *Sozialraumanalyse 1990/2000 Stadt Bern nach Quartieren*. Bern: Statistikdienste der Stadt Bern.
- gfs-zürich. (2010). Wohnungsmarkt Kreis 8 / Stadt Zürich. [http://www.stadt-zuerich.ch/content/dam/stzh/prd/Deutsch/Stadtentwicklung/Publikationen\\_und\\_Broschueren/Stadt-\\_und\\_Quartierentwicklung/Wohnen/Wohnungsmarkt\\_Kreis8f.pdf](http://www.stadt-zuerich.ch/content/dam/stzh/prd/Deutsch/Stadtentwicklung/Publikationen_und_Broschueren/Stadt-_und_Quartierentwicklung/Wohnen/Wohnungsmarkt_Kreis8f.pdf).
- Glass, R. (1964). Introduction. In Centre for Urban Studies (Ed.), *London: aspects of change* (pp. xiii-xlii). London: MacGibbon and Kee.
- Glasze, G., & Graze, P. (2007). Raus aus Suburbia, rein in die Stadt? *Raumforschung und Raumordnung*, 65(5), 467-473.
- Glatter, J. (2007). *Gentrification in Ostdeutschland - untersucht am Beispiel der Dresdner Äußeren Neustadt. Dresdner Geographische Beiträge 11*. Dresden: Technische Universität Dresden.
- Glatter, J., & Killisch, W. (2004). Gentrification in innenstadtnahen Wohnquartieren ostdeutscher Städte - das Beispiel der Dresdner Ausseren Neustadt. *Berichte zur deutschen Landeskunde*, 78(1), 41-54.
- Häußermann, H., & Siebel, W. (2004). *Stadtsoziologie. Eine Einführung*. Frankfurt: Campus Verlag.
- Henig, J. R. (1980). Gentrification and displacement within cities: a comparative analysis. *Social Science Quarterly*, 61(3/4), 638-652.
- Henig, J. R. (1981). Gentrification and displacement of the elderly: an empirical analysis. *The Gerontologist*, 9(3), 67-75.
- Hermann, M., & Leuthold, H. (2002). Die gute Adresse. Divergierende Lebensstile und Weltanschauungen als Determinanten der innerstädtischen Segregation. In M. Meurer, J. Vogt, & A. Mayr (Eds.), *Stadt und Region. Dynamik von Lebenswelten*. Leipzig: Deutsche Gesellschaft für Geographie.
- Hermann, M., Heye, C., & Leuthold, H. (2005). *Soziokulturelle Unterschiede in der Schweiz: Vier Indizes zur räumlichen Disparitäten 1990-2000*. Neuchâtel: Bundesamt für Statistik (BFS).
- Heye, C. (2008). *Soziale Auf- und Abwertung. Analyse der sozialräumlichen Prozesse in der Stadt und Agglomeration Zürich*. Zürich: Stadt Zürich Präsidialdepartement, Statistik Stadt Zürich.

- Heye, C., & Leuthold, H. (2006a). *Segregation und Umzüge in der Stadt und Agglomeration Zürich*. Zürich: Statistik Stadt Zürich.
- Heye, C., & Leuthold, H. (2006b). Sozialräumlicher Wandel in der Agglomeration Zürich. *disP*, 164(1), 16-29.
- Heye, C., & Odermatt, A. (2006). Einfluss der Umzüge auf die sozialräumlichen Prozesse im urbanen Raum Zürichs. *disP*, 167(4), 52-65.
- Hill, A., & Wiest, K. (2004). Gentrification in ostdeutschen Cityrandgebieten? Theoretische Überlegungen zum empirischen Forschungsstand. *Berichte zur deutschen Landeskunde*, 78(1), 25-39.
- Hodge, D. C. (1979). *The seattle displacement study*. Seattle: Office of Policy Planning.
- Holm, A. (2012). Gentrification. In F. Eckardt (Ed.), *Handbuch Stadtsoziologie* (pp. 661-687). Wiesbaden: Springer VS.
- Holm, A., & Zunzer, D. (2002). Stadterneuerung und Wohnungsmodernisierung in Ostberlin. In K. Adelhof, H. Pethe, & M. Schulz (Eds.), *Amsterdam und Berlin: Konzepte, Strukturen und städtische Quartiere (Berliner geographische Arbeiten)* (pp. 240-251). Berlin: Humboldt-Universität.
- Höpflinger, F. (2009). *Einblicke und Ausblicke zum Wohnen im Alter*. Zürich: Seismo.
- Kasl, S. V. (1972). Physical and mental health effects of involuntary relocation and institutionalization on the elderly - a review. *American Journal of Public Health*, 62(3), 377-384.
- Kecskes, R. (1994). Abwanderung, Widerspruch, Passivität. Oder: Wer zieht wann um? *Zeitschrift für Soziologie*, 23(2), 129-144.
- Killisch, W., Gütter, R., & Ruf, M. (1990). Bestimmungsfaktoren, Wirkungszusammenhänge und Folgen der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. In J. Blasius & J. S. Dangschat (Eds.), *Gentrification. Die Aufvlertung innenstadtnaher Wohnviertel* (pp. 325-353). Frankfurt: Campus Verlag.
- Koll-Schretzenmayr, M., & Kramp, S. (2010). Reurbanisierung und bauliche Dynamik: Neubautätigkeiten und ihre räumlichen und sozioökonomischen Auswirkungen in der Stadt Zürich. *disP*, 46(1), 60-80.
- Krajewski, C. (2006). *Urbane Transformationsprozesse in zentrumsnahen Stadtquartierungen: Gentrifizierung und innere Differenzierung am Beispiel der Spandauer Vorstadt und der Rosenthaler Vorstadt in Berlin*. Münster: Institut für Geographie der Westfälischen Wilhelms-Universität.
- Kramer, C., & Pfaffenbach, C. (2011). Junge Alte als neue „Urbaniten“? Mobilitätstrends der Generation 50plus. *Raumforschung und Raumordnung*, 69(2), 79-90.
- Lawton, M. P. (1983). Environment and Other Determinants of Well-Being in Older People. *The Gerontologist*, 23(4), 349-357.
- Martinovits, A. (2010). Befragung der Zu- und Wegziehenden in der Stadt Zürich 2009. [http://www.stadt-zuerich.ch/content/dam/stzh/prd/Deutsch/Stadtentwicklung/Publikationen\\_und\\_Broschueren/Stadt-\\_und\\_Quartierentwicklung/Wohnen/Bericht\\_STEZ\\_Zuwegziehende\\_2009.pdf](http://www.stadt-zuerich.ch/content/dam/stzh/prd/Deutsch/Stadtentwicklung/Publikationen_und_Broschueren/Stadt-_und_Quartierentwicklung/Wohnen/Bericht_STEZ_Zuwegziehende_2009.pdf).
- Metzler, B. (2009). Die «Yuppisierung» des Seefeldes. *TagesAnzeiger* <http://www.tagesanzeiger.ch/zuerich/stadt/Die-Yuppisierung-des-Seefeldes/story/11219828>.
- Mischler, B., Dissler, M., & Villiger, S. (2008). *Ältere Menschen in der Stadt Zürich 1970 - 2006*. Zürich: Stadt Zürich, Präsidialdepartement, Statistik Stadt Zürich.
- Mollenkopf, H., Oswald, F., Wahl, H. W., & Zimmer, A. (2004). Räumlich-soziale Umwelten älterer Menschen: die ökogerontologische Perspektive. In A. Kruse & M. Martin (Eds.), *Enzyklopädie der Gerontologie* (pp. 341-361). Bern: Verlag Hans Huber.
- Mullis, D. (2009). *Gentrification und Neoliberalisierung: Die Berner Stadtplanung im Fokus*. Bern: Geographisches Institut der Universität Bern.

- Newman, K., & Wyly, E. K. (2006). The right to stay put, revisited: gentrification and resistance to displacement in New York City. *Urban Studies*, 43(1), 23-57.
- Nyden, P. W., Edlynn, E., & Davis, J. (2006). *The differential impact of gentrification on communities in Chicago*. Chicago: Loyola University Chicago Center for Urban Research and Learning.
- Oswald, F., & Wahl, H. W. (2004). Housing and health in later life. *Reviews of Environmental Health*, 19(3-4), 223-252.
- Petrovic, A. (2007). Elderly Facing Gentrification: Neglect, Invisibility, Entrapment, and Loss. *Elder LJ*, 15, 533-558.
- Rérat, P. (2012a). Gentrifiers and their choice of housing: characteristics of the households living in new developments in Swiss cities. *Environment and Planning A*, 44(1), 221-236.
- Rérat, P. (2012b). The New Demographic Growth of Cities: The case of reurbanisation in Switzerland. *Urban Studies*, 49(5), 1107-1125.
- Rérat, P., & Lees, L. (2011). Spatial capital, gentrification and mobility: evidence from Swiss core cities. *Transactions of the Institute of British Geographers*, 36(1), 126-142.
- Rérat, P., Söderström, O., Besson, R., & Piguet, É. (2008). Une gentrification émergente et diversifiée: le cas des villes suisses. *Espaces et sociétés*, 1, 39-56.
- Rérat, P., Söderström, O., Piguet, E., & Besson, R. (2010). From urban wastelands to new build gentrification: The case of Swiss cities. *Population, Space and Place*, 16(5), 429-442.
- Rohlinger, H. (1990). Zur Messung von Gentrification. Anmerkungen zu einem komplexen Forschungsdesign. In J. Blasius & J. S. Dangschat (Eds.), *Gentrification. Die Aufwertung innenstadtnaher Wohnviertel* (pp. 231-250). Frankfurt: Campus Verlag.
- Rössel, J., & Hoelscher, M. (2012). Lebensstile und Wohnstandortwahl. *KZfSS Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie*, 64, 303-327.
- Saup, W. (1993). *Alter und Umwelt. Eine Einführung in die Ökologische Gerontologie*. Stuttgart: Kohlhammer.
- Schmid, S. (2009). Wohn-Kampfzone Seefeld. *NZZ* [http://www.nzz.ch/nachrichten/startseite/wohn-kampfzone\\_seefeld-1.4114204](http://www.nzz.ch/nachrichten/startseite/wohn-kampfzone_seefeld-1.4114204).
- Seifert, A., & Schelling, H. R. (2011). *Leben im Altersheim Erwartungen und Erfahrungen. Eine Studie des Zentrums für Gerontologie im Auftrag von Altersheimen der Stadt Zürich (AHZ). Zürcher Schriften zur Gerontologie* (9). Zürich: Zentrum für Gerontologie.
- Seifert, A., & Schelling, H. R. (2012). *Lebens- und Wohnsituation älterer Menschen in der Stadt Zürich. Eine Sonderauswertung aus den Bevölkerungsbefragungen der Stadt Zürich im Auftrag der Stadtentwicklung der Stadt Zürich*. Zürich: Zentrum für Gerontologie.
- Singelakis, A. T. (1990). Real estate market trends and the displacement of the aged: examination of the linkages in Manhattan. *The Gerontologist*, 30(5), 658-666.
- Slater, T. (2006). The eviction of critical perspectives from gentrification research. *International Journal of Urban and Regional Research*, 30(4), 737-757.
- Stadt Zürich. (2011a). *Quartierspiegel Langstrasse*. Zürich: Stadt Zürich Präsidialdepartement, Statistik Stadt Zürich.
- Stadt Zürich. (2011b). *Quartierspiegel Seefeld*. Zürich: Stadt Zürich Präsidialdepartement, Statistik Stadt Zürich.
- Statistik Stadt Zürich. (2011). Tabellensammlung: Altersstruktur der Bevölkerung der Stadt Zürich nach Geburtsjahr, Geschlecht, Herkunft und Quartier, von 1993 bis 2011 mit Jugendquotient, Altersquotient und Gesamtquotient. [http://www.stadt-zuerich.ch/content/dam/stzh/prd/Deutsch/Statistik/Weitere\\_Dokumente/Bevoelkerung/Bevoelkerungsstand/Bevoelkerungsstand\\_Altersstruktur\\_1993bis2011.xls](http://www.stadt-zuerich.ch/content/dam/stzh/prd/Deutsch/Statistik/Weitere_Dokumente/Bevoelkerung/Bevoelkerungsstand/Bevoelkerungsstand_Altersstruktur_1993bis2011.xls).
- Statistik Stadt Zürich. (2012). Tabellenzusammenstellung der Bevölkerungsbewegungen in der Stadt

- Zürich (Anfrage vom Autor).
- Staubli, R. (2011). So funktioniert die Seefeldisierung. *TagesAnzeiger*  
<http://www.tagesanzeiger.ch/zuerich/stadt/So-funktioniert-die-Seefeldisierung/story/18823281>.
- Steueramt Stadt Zürich. (2012). Tabellenzusammenstellung der Einkommensverhältnisse in der Stadt Zürich (Anfrage vom Autor bei Statistik Stadt Zürich).
- Stienen, A. (2007). *Sozialräumliche Stadtentwicklung in Bern. Eine Interpretation der Sozialraum-analyse am Beispiel ausgewählter Quartiere*. Bern: Stadt Bern Präsidialdirektion, Abteilung Stadtentwicklung.
- Wahl, H. W. (2005). Entwicklung und Perspektiven der gerontologischen Forschung: Das Beispiel Wohnforschung. *Zeitschrift für Gerontologie und Geriatrie*, 38(2), 128-138.
- Widmer, C. (2009). Aufwertung benachteiligter Quartiere im Kontext wettbewerbsorientierter Stadt-entwicklungspolitik am Beispiel Zürich. In M. Drilling & O. Schnur (Eds.), *Quartiere im de-mografischen Umbruch* (pp. 49-67). Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.
- Zimmerli, J. (2012). *Wohnbedürfnisse und Wohnmobilität im Alter – Heute und in Zukunft. Die Baby-boomer und ältere Generation im Fokus (unveröffentlichtes Manuskript)*. Zürich: Amt für Raumentwicklung, Kanton Zürich.